花旗倡徵3倍差餉壓樓泡

最快料周五出招 地產界：恐轉嫁租客

樓市狂潮

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市持續高燒，新一屆特首選舉塵埃落定，掃除其中一項不明朗因素，花旗旋即出報告，預料港府隨時再出招壓樓泡，時間可能最快就在本周五(31日)，更大膽估計當局或對持有多項物業的業主徵收2倍至3倍的差餉，增加投資者持有物業的成本，令他們釋出單位增加樓市供應。不過，有地產界人士對該建議壓抑樓價的效果有保留，認為只會令二手交投繼續萎縮，同時亦擔心成本轉嫁租客。

近月樓價連環挑戰歷史新高，港府會否再度插手調控樓市一直備受關注，花旗率先於特首選舉後發表報告指，預計今後任意一個周五均有可能推出新一輪樓市調控，意味着最快周五「加辣」；而受影響對象可能是持有多項物業人士，當局或向其多徵收2倍至3倍之差餉。

針對全港40萬投資物業

報告列舉支持該預測的三大理由，一是新任特首已選出，消除政局的不確定性；二是樓價指數快速上漲，相信港府不會接受每月2%至3%的升幅；其三，內地多個城市均推出樓市調控，估計本港「加辣」亦有機會獲中央支持。該行更提出，向持有多項物業的業主加重差餉(同時首次置業人士可獲豁免)，可加重其持貨成本，從而幫助增加二手市場供應。目前私宅自住比例佔整體約65.6%，即有34.4%或約40萬伙為投資性質。

據悉，本港差餉是根據物業價值的3%中，徵收5%。花旗以一個市場600萬元的住宅為例，政府會在其3%的租值、即18萬元中，徵收5%、即9,000元的差餉。倘徵收兩倍差餉，即1.8萬元，三倍即2.7萬元。花旗指，以樓價600萬元，貸款六成為例，徵收雙差餉對現金流的影響約等於按揭貸款利率增加42個點子。

一手易應對 二手勢受阻

回顧近年，港府自2010年以來先後推出多項辣招，仍無阻樓價，故業界對花旗的預計「新招」的效果有保留。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為不排除政府再出招，又指加差餉等招數會加大投資者成本，但對調控樓價效用不大，只會減少二手成交量，對一手影響較少。

林氏指出，農曆新年後樓市暢旺，一手樓盤主導市場氣氛，個別樓盤中投資者或內地買家比例較高，政府及金管局政策亦有利一手銷售。雖然政府主導賣地，不過發展商會因應市況調節價錢。而且，未來一手供應雖多但價格高，而二手則流轉不足，令樓市維持乾升狀態。

湯文亮：羊毛出在羊身上

持有不少收租物業的紀惠集團行政總裁湯文亮不認為加差餉會有效，反而是羊毛出在羊身上。政府如果加差餉，業主就會加租，或出租單位時不包差餉，變相加租。故他認為，政府還要推出租金管制，兩者一同執行才會有效。

湯文亮建議認為政府逆向思維處理問題，即減稅，如宣佈兩年後撤辣，只保留15%的買家印花稅（BSD），相信大部分人會多等兩年才買樓。當購買力大減，地產商即使有持貨能力，但在政府供應量源源不絕下，亦要降低售價才可促銷。而兩年後，政府亦已推出超過5萬個單位，就算取消辣招都不會令樓價上升。

展望今年樓市，林浩文認為息口走勢、本地經濟及政府政策會是關鍵，估計本港樓按息口要多1.5厘至2厘才對買家及樓市構成壓力。整體而言，現時買家以打工仔及自住人士為主，佔比達六成至七成，只要定價吸引及有優惠，買家傾向一手樓，市場購買力仍在。

■湯文亮認為，樓價高企原因之一，是發展商代買家支付各種稅項，令辣招無效。 資料圖片

倍增差餉後繳款變化

假設物業市值	600萬元
現時差餉*	9,000元
徵2倍差餉	18,000元
徵3倍差餉	27,000元

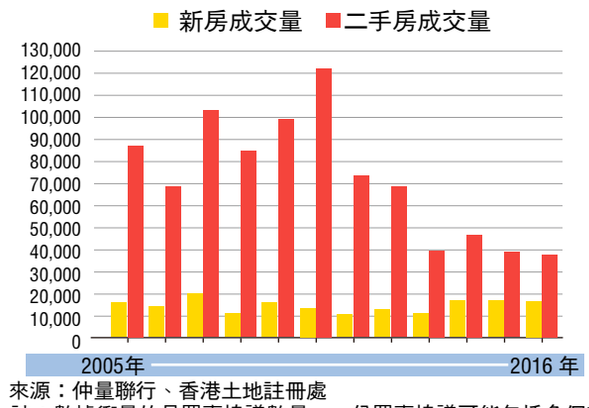
■花旗料，以樓價600萬元，貸款六成為例，徵收雙倍差餉約等於加按息0.42厘。該行維持地產股減持評級，建議賣出嘉里建設、長實地產、信置、恒地。

* 差餉根據物業價值3%中徵收5%

香港樓價指數創歷史新高

來源：彭博

在多重辣招下樓市成交不斷萎縮



來源：仲量聯行、香港土地註冊處
註：數據衡量的是買賣協議數量。一份買賣協議可能包括多個物業

地產代理赴立會籲「減辣」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）花旗一方面預測港府將加辣，另一邊廂地產代理卻希望政府減辣。近50位地產業業界八大商會代表於昨早出席立法會《2017年印花稅(修訂)草案條例》委員會會議，向議員發表要求撤銷新辣招訴求及業界意見，並提交意見書。

召集人郭德亮於會後表示，與會的八位立法會議員均表達明白理解業界的訴求，會與政府商討跟進事宜。據了解，業界主要針對去年11月政府訂立劃一15%的新印花稅，認為該辣招並未對症下藥，反而推高樓價及租金，治標不治本。

新印花稅治標不治本

郭德亮指，今次會議並非要求撤銷所有辣招，認為辣招可以修訂，因為該辣招已影響上車及換樓，導致二手市場交投冰封。他又認為增加土地供應及限制賣地價，才可解決問題。

大手客撻定252萬 匯璽加價10%重售

■新地副董事總經理雷霆(左)稱，匯璽本周六發售246伙，價單市值約56億元。旁為陳漢麟。

■長實地產投資董事黃思聰(右一)指，維港頌最快本周內開放示位予貴賓及準買家優先參觀。

■恒地營業(一)部總經理林達民指，北角民新街及西環大樓兩個港島盤分別提供約500個及700個單位。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地旗下南昌站匯璽出現「第一滴血」，有大手客以半億元購入2伙單位後，最終撻定離場，料損失252萬元。不過，目前新盤熱銷，發展商顯然未受事件影響，昨日加推138伙，即供平均呎價25,009元，並把上述撻定單位提價10%重售，本周六發售246伙。此外，恒地於馬鞍山迎海．御峰已獲發滿意紙，計劃本周推出第15座價單，最快復活節前推售。

加推138伙 均呎價2.5萬

新地副董事總經理雷霆表示，匯璽昨日再加推138伙，即供平均呎價25,009元，買家再獲樓價1.5%現金回贈。本周六發售246伙，價單市值約56億元。新地代理總經理陳漢麟說，匯璽本周六發售246伙，分A1、A2及B組，A1組至少要購買2伙1,600方呎或以上單位，或1伙1,600方呎以上及2伙1,300方呎至1,599方呎單位，或3伙1,300方呎至1,599方呎單位。

價單顯示，今次加推單位中最高售價為天鑽匯16樓A室，價單售價7,315.6萬元，創項目新高。而最高呎價為2A座51樓B室，價單呎價40,719元，折實呎價31,761元，亦創項目新高。

與此同時，匯璽本月18日首次發售以來出現「第一滴血」，單個來自悉數為大手客戶的首輪A1組，身家動輒億億聲的買家亦選擇撻定。根據一手住宅銷售網顯示，3月18日一買家以5,054.96萬元買入匯璽1A座25樓B室及1A座26樓B室2伙單位，最新顯示簽訂臨時買賣合約後，交易未再有進展。兩單位實用面積各為1,304方呎，屬首批單位，按折實成交價計，呎價19,383元，料買家損失252萬元定金。目前，發展商已把單位提價10%重售。

維港頌本周開放示範單位

長實地產投資董事黃思聰昨表示，北角維港頌最快本周內開放示位，並會安排貴賓及準買家優先參觀示位。據介紹，維港頌所有單位的廚房配備一系列歐洲名牌如德國Gaggenau及Poggen Poni的電磁爐、電焗爐、電蒸氣焗爐及雪櫃等，全數378伙以零售價計總值約3.3億元。

恒地營業(一)部總經理林達民表示，馬鞍山迎海．御峰已獲批滿意紙，計劃日內推出迎海．御峰最後一座住宅大廈即15座，有機會本周內公佈價單及銷售安排，最快在復活節前推售，涉及28伙。他指，暫先不考慮加價，「希望在合理的價錢起步」，但不排除日後加價。他指，將提供180天長成交期付款計劃、一二按高達樓價95%按揭等，以吸換樓客。他指出，迎海．御峰已售出145伙，而整個迎海項目已沽出約3,330伙。

恒地下季推售2港島盤

此外，恒地下季將部署推出北角民新街及西環大樓兩個港島盤，分別提供約500個及700個單位，有機會同步推出。

至於旗下九龍灣工廈活化項目創豪坊，已售出193個單位，最高建築呎價1.6萬元，平均建築呎價1萬元，套現約12億元。

深控：港地價「挺高」有點怕

■深圳控股主席呂華指，公司有計劃在港發展，但不一定是房地產方面。 記者 陳楚倩 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）深圳控股(0604)主席呂華昨日在全年業績記者會表示，公司曾有與港資發展商合作在本港投地的計劃，但未能達成一致的意見而未有成事。呂華指，國家一直鼓勵企業到海外投資，公司有計劃在港發展，但不一定是房地產方面，有可能是其他領域。他又坦言，本港地價確實「挺高」，有點害怕。

對於未來母企有否資產注入計劃，集團指母企資產注入屬長期計劃，爭取今年下半年或明年上半年可有一深圳項目注入。

年賺31.7億 年增10.5%

截止2016年末，深圳控股實現營業額213.53億元，同比上漲15.9%；股東應佔純利31.7億元，同比上漲10.5%。整體毛利率為38.7%，同比上升4.1%，其中，房地產開發銷售毛利率41.3%，同比上升4.4%。 每股基本盈利42.36仙。派發2016年末期息每股10仙。為慶祝公司於香港上市20周年，將派發特別股息每股5仙。

公司2016年末持有現金結存(包括受限制現金)120億元，淨負債率(包含所有帶息負債)38.9%。期內實現合同銷售191億元人民幣，同比上漲20%。其中，盈利水平較高的深圳項目佔比約77%，超額完成全年185億元合同銷售目標。重點項目深業上城、深業東嶺、深業中城等均取得理想的銷售業績。

康怡呎售1.7萬 史上最貴

■康怡花園三房單位雙破頂成交。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）鯽魚涌康怡花園再錄破頂，呎價首破1.7萬元。至於新界和九龍區多個屋苑亦相繼錄新高成交，消息指青衣盈翠半島一對相連戶，作價1,900萬元易手，創屋苑歷來單一成交新高價。

市場消息指，康怡花園J座高層12室，屬三房間隔，面積903方呎，作價1,538萬元易手，折合呎價達17,051元，成交價及呎價均創屋苑新高。

至於創出盈翠半島單一成交新高價的個案來自7座高層E、F室，實用面積合共1,348方呎，按成交價1,900萬元計，折合呎價14,095元。原業主於2009年以1,152.6萬元一併購入，是次轉手物業賬面升值65%。

另外，中原地產陳輝麟表示，青衣青泰苑B座高層8室，面積401方呎，去年11月開始放盤，在自由市場叫價450萬元，賣方陸續反價至473.5萬元沽貨，造價創兩房單位新高，折合呎價11,808元，呎價更創屋苑新高。

青泰苑反價連環破頂

原業主是於2006年以105萬元於自由市場買入單位，持貨11年升值3.5倍。

其他地區，中原地產李浩洋指，鑽石山龍蟠苑C座高層13室，面積383方呎，於自由市場以525萬元易手，呎價13,708元，呎價創屋苑歷史新高，造價亦創同類型單位新高。原業主於2012年以315萬元連補地價買入單位，升值67%。

美聯物業黃遠基表示，牛頭角得寶花園A座頂層戶，實用面積265方呎，連236呎天台，作價約412萬元成交，折合呎價15,547元，創屋苑呎價新高。原業主於2014年斥資約293萬購得，是次轉手升值約41%。

溱8車位350萬貴絕新界

新界車位造價亦直逼住宅。大圍溱岸8號一個雙號車位，以350萬元易手，貴絕新界區，打破本月初同屋苑錄得的315萬元紀錄。原業主於2015年以240萬元購入，持貨約兩年賬面升值逾一半。

皇冠假日酒店申重建

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）爪哇及相關人士旗下的銅鑼灣皇冠假日酒店於2009年開業，樓高29層高，提供263間酒店房，由洲際集團管理。酒店開業至今僅得8年，但城規會近日收到業主申請，擬在現址3層平台上重建成一幢22層高的商業大廈以及1層地庫停車場。

開業8年 擬重建作商廈

項目位於銅鑼灣禮頓道8號，佔地約1.07萬方呎，擬作辦公室、商店及服務行業及食肆用途，新方案地積比率15倍，提供樓面16.1萬方呎，當中3.88萬方呎作商店及食肆，另外12.2萬方呎作辦公室用途，發展高度為主水平基準之上119米，與現有建築物高度相同。未來地下1至5樓分別是商店或食肆、6至24樓則是辦公室。